

弥生町二丁目19番の一部における防災街区整備事業に関する都市計画の原案について

1 主な経緯等

令和4年7月27日に、弥生町二丁目19番街区防災街区整備事業準備会から区に対して、共同化により居住環境を改善し、密集市街地における延焼防止上及び避難上確保されるべき機能（以下、「特定防災機能」という。）の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図るため、防災街区整備事業による「まちづくり提案書」の提出があった。

区では、この「まちづくり提案書」の内容を考慮し、区決定の「特定防災街区整備地区」及び「防災街区整備事業」の都市計画の原案を作成した。

2 都市計画の原案の概要（別紙1 計画書、別紙2 計画図を参照）

（1）特定防災街区整備地区（中野区決定）

密集市街地整備法第31条に基づき、密集市街地における特定防災機能の効果的な確保に貢献する防災街区として整備すべき区域として、別紙の土地の区域において、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限等を定める。

（2）防災街区整備事業（中野区決定）

上記の特定防災街区整備地区内において、密集市街地整備法第120条に基づき、適正な配置及び規模の公共施設を備えることにより、特定防災機能が確保された良好な都市環境となるように「施行区域」を定め、施行区域及びその周辺の密集市街地における特定防災機能の確保並びに施行区域における土地の合理的かつ健全な利用を図られるよう「防災施設建築物の整備に関する計画」等を定める。

3 今後のスケジュール

令和4年11月 地元説明会

原案の公告・縦覧等

令和5年 2月 案の公告・縦覧等

4月 都市計画審議会に諮問、都市計画の決定告示

（参考）弥生町二丁目19番街区防災街区整備事業準備会からの「まちづくり提案書」（抜粋）

■弥生町二丁目 19 番の一部における防災街区整備事業に関する都市計画の原案について

1) 東京都市計画特定防災街区整備地区（中野区決定）

種類	位置	区域	面積	建築物の敷地面積の最低限度	壁面の位置の制限	備考
密集市街地整備法による特定防災街区整備地区（弥生町二丁目 19 番地区）	弥生町二丁目 19 番の一部	計画図 1 に示すとおり	約 0.2 ha	100 m ²	建築物の壁面又はこれに代わる柱の面は、計画図 2 に示す西側隣地境界から 3m以上の距離を確保しなければならない。ただし、歩行者の安全を確保する為に必要なスロープ、階段、手すり、上屋及び庇の部分並びに附属する門や塀の建築物等はこの限りではない。	弥生町二丁目 19 番地区防災街区整備事業施行区域

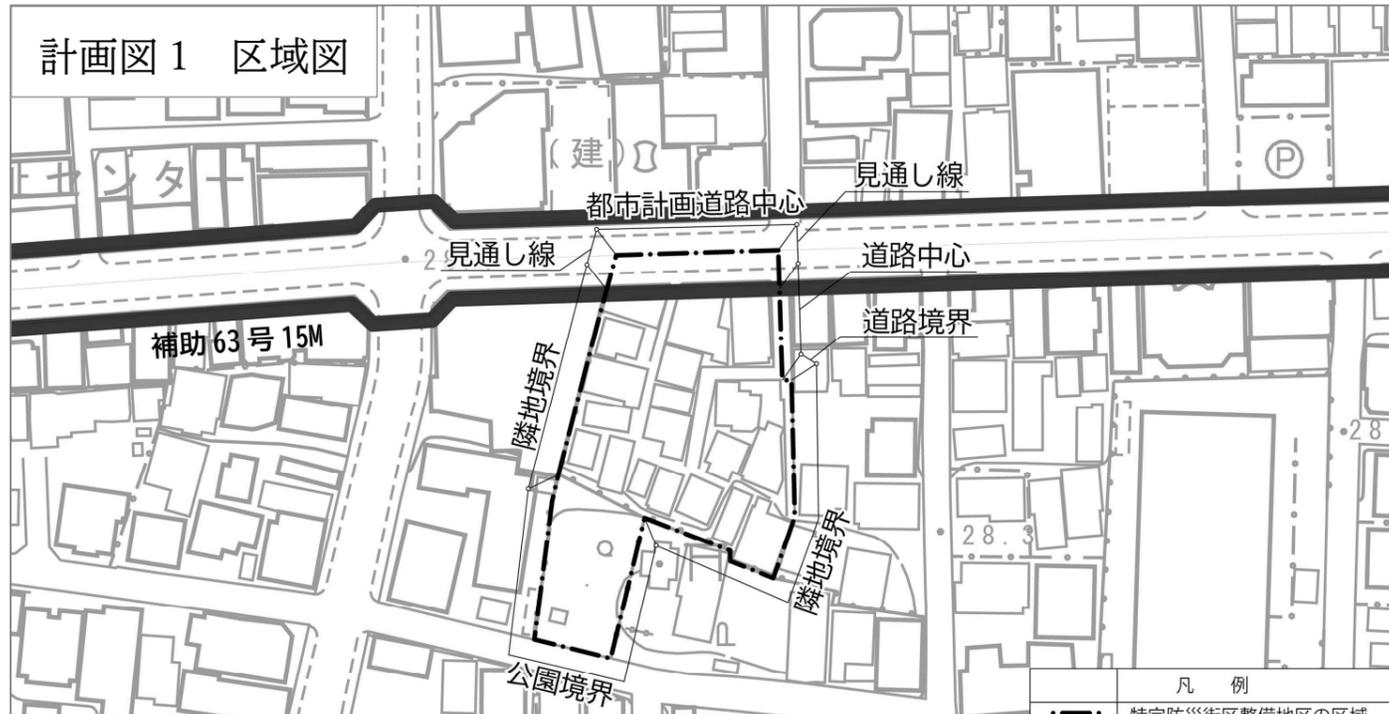
2) 東京都市計画防災街区整備事業（中野区決定）

種類	密集市街地整備法による防災街区整備事業				
名称	弥生町二丁目 19 番地区防災街区整備事業				
施行区域	計画図 1 に示すとおり				
施行区域の面積	約 0.2 ha				
公共施設の配置及び規模	種別	名称	規模	備考	
	道路	補助第 63 号線	別に都市計画に定めるとおり	拡幅	
防災施設建築物の整備に関する計画	公園	弥生町二丁目公園	約 390 m ²	既設 公園の北側擁壁部分を改修する。	
	構造	高さ	配列	備考	
	鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造等による耐火建築物とする。	7m 以上	建築物の壁面又はこれに代わる柱の面は、計画図 3 に示すそれぞれの境界から計画図 3 に示すそれぞれの数値以上の距離を確保しなければならない。ただし、次に該当する建築物等はこの限りではない（西側隣地境界からの壁面の位置の制限は下記 2 を除く）。 1 歩行者の安全を確保する為に必要なスロープ、階段、手すり、上屋及び庇の部分並びに附属する門や塀 2 駐車場の用に供する車路出入口、駐輪場、給排気施設の部分	西側隣地境界からの壁面の位置の制限をうける敷地部分において、補助第 63 号線から弥生町二丁目公園に通り抜けできる避難上有効となる歩行者動線を設ける。	
備考	特定防災街区整備地区内				

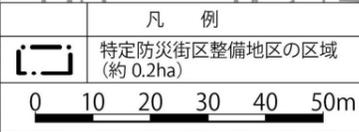
公共施設の配置及び規模は計画図 2 に示すとおり

■東京都市計画特定防災街区整備地区（弥生町二丁目19番地区）

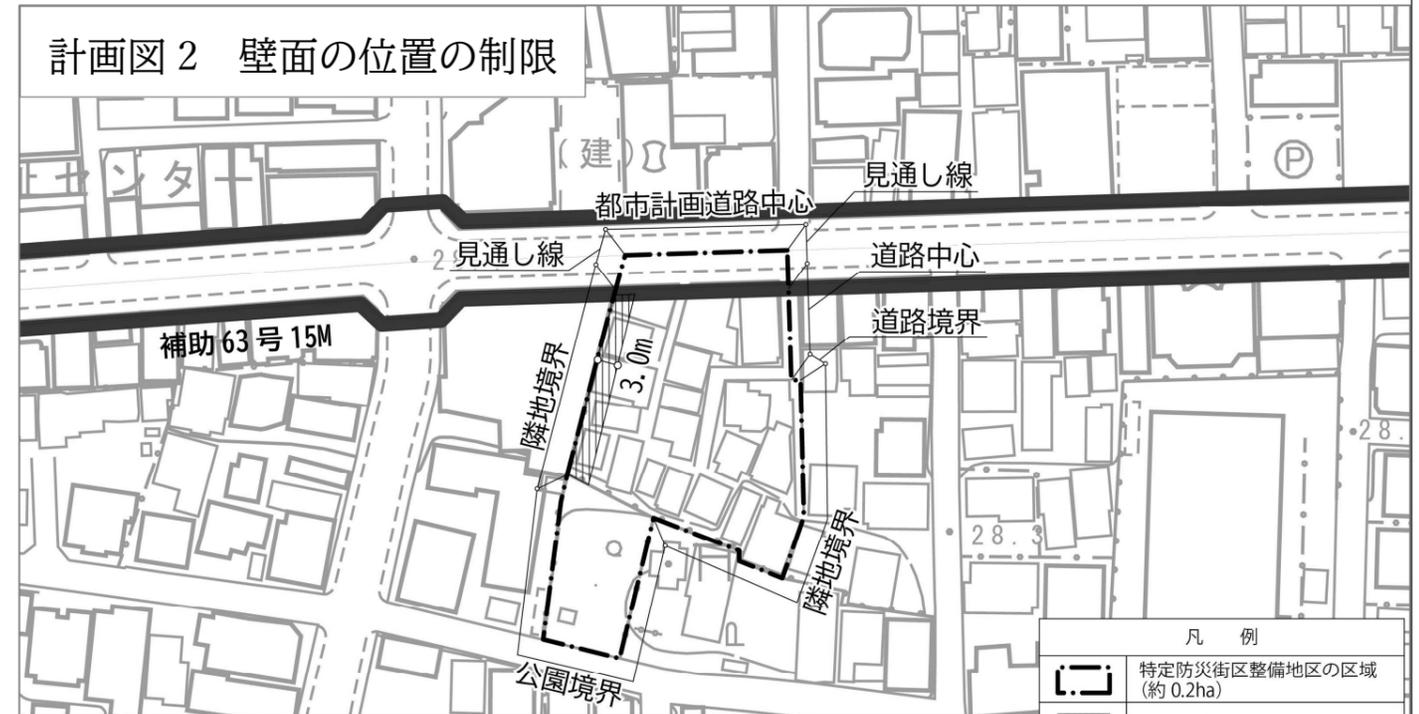
計画図 1 区域図



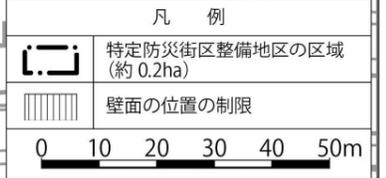
この地図は、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号)MMT 利許第04-114号、令和4年8月3日
 この地図は、東京都縮尺 2,500 分の1地形図(道路網図)を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号)4都市基街都第182号、令和4年8月30日



計画図 2 壁面の位置の制限

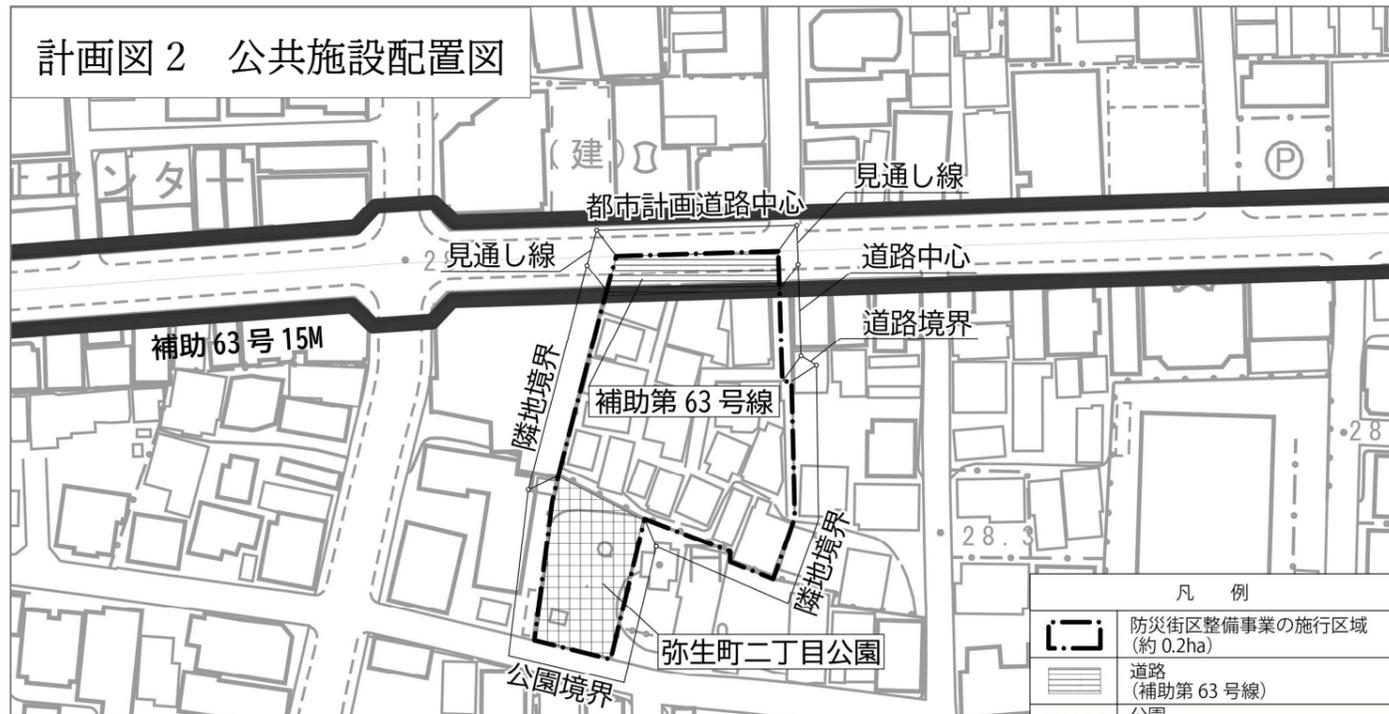


この地図は、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号)MMT 利許第04-114号、令和4年8月3日
 この地図は、東京都縮尺 2,500 分の1地形図(道路網図)を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号)4都市基街都第182号、令和4年8月30日

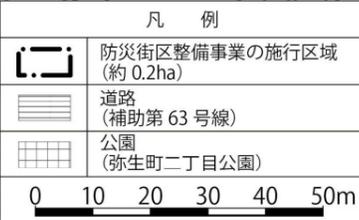


■東京都市計画防災街区整備事業 弥生町二丁目19番地区防災街区整備事業

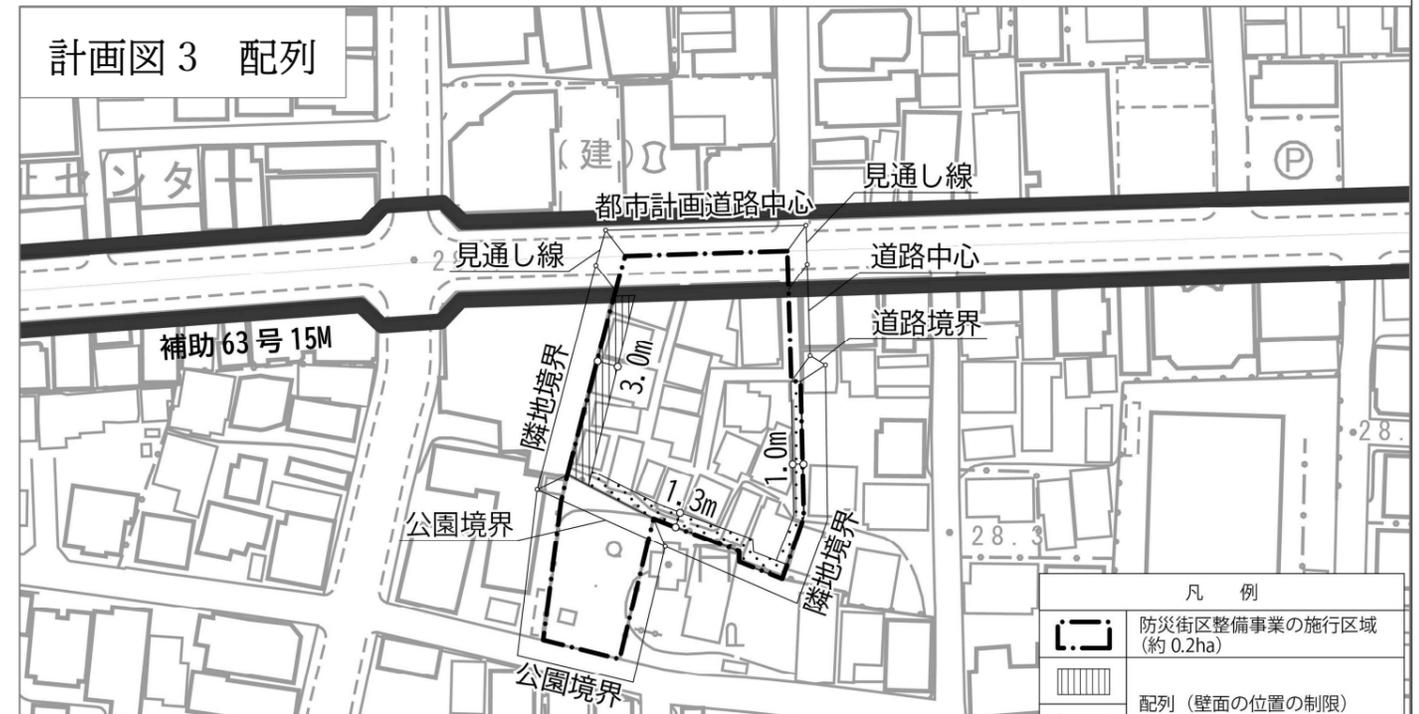
計画図 2 公共施設配置図



この地図は、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号)MMT 利許第04-114号、令和4年8月3日
 この地図は、東京都縮尺 2,500 分の1地形図(道路網図)を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号)4都市基街都第182号、令和4年8月30日



計画図 3 配列



この地図は、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号)MMT 利許第04-114号、令和4年8月3日
 この地図は、東京都縮尺 2,500 分の1地形図(道路網図)を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号)4都市基街都第182号、令和4年8月30日



弥生町二丁目19番街区の 防災街区整備事業による 「まちづくりの提案」(抜粋)

令和4年7月

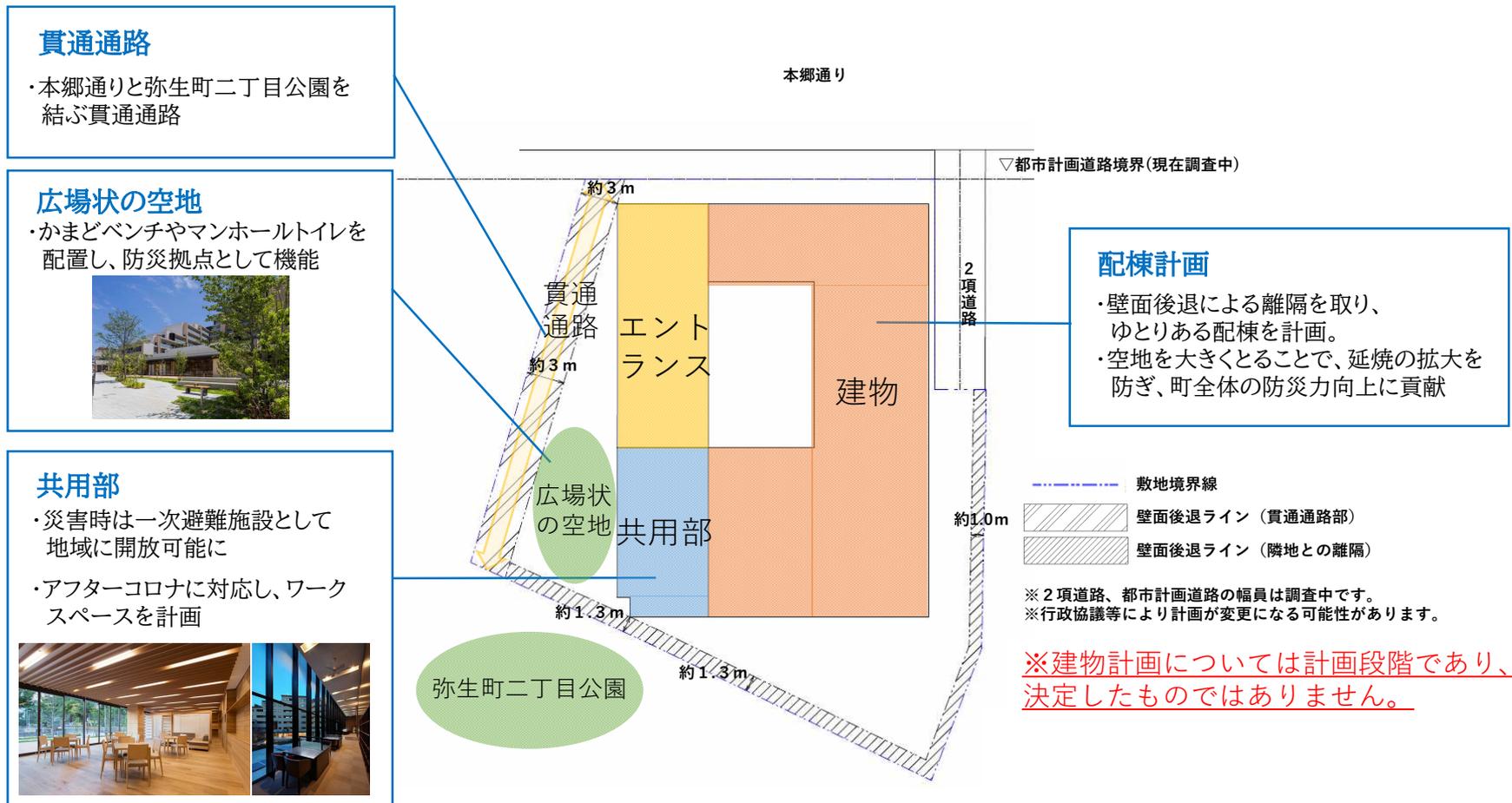
弥生町二丁目19番街区防災街区整備事業準備会

4. まちづくり提案

4-2. 防災施設建築物の計画案

- ・**建物の不燃化**により、延焼防止に配慮。本郷通り沿道の延焼遮断帯の形成を実現します。
- ・**貫通通路**を設けることにより、隣接公園と接続可能にし、避難、消火、救援活動に貢献。
- ・**壁面後退による隣地との離隔確保**により、空地を大きくとることで延焼の拡大を防ぎます。

⇒上記の整備方針により、共同化による防災性・居住性の向上を図ります。



4. まちづくり提案



断面イメージ

敷地面積※	約1,400㎡ (約423.5坪)	規模	地上10階
容積対象面積	約4,060㎡ (約1,228.2坪)	構造	鉄筋コンクリート造
専有面積	約3,900㎡ (約1,179.8坪)	建物高さ	約31m
計画容積率	約290%	住戸数	約70戸
主要用途	共同住宅	駐車・駐輪台数	駐車13台・駐輪128台

※ 2項道路、都市計画道路の幅員は調査中のため、敷地面積は変更の可能性があります。